

FORMULAIRE DE NOTIFICATION AU LOCATAIRE
(À envoyer à chaque locataire individuel)

Date : _____

Nom du locataire : _____

Adresse : _____

Numéro d'unité : _____

Cette lettre a pour but de vous informer que votre propriétaire, _____, a l'intention de convertir votre unité et éventuellement d'autres unités de votre immeuble en copropriété ou en coopérative. Votre propriétaire devra demander et faire approuver un plan de conversion par le Bureau de stabilité en matière de logement (Office of Housing Stability, OHS) de la ville de Boston, et devra demander et recevoir un permis de conversion en copropriété ou en coopérative avant de pouvoir vendre un logement. Vous avez des droits en vertu de l'arrêté de la ville de Boston sur la conversion en copropriété ou en coopérative, y compris le droit au présent Avis. Vos droits sont expliqués ci-dessous.

Droit à un préavis en bonne et due forme

Cet avis doit vous être remis par l'une des méthodes suivantes : remis en personne en présence d'un témoin ou avec l'accusé de réception du locataire, envoyé par courrier certifié ou recommandé avec accusé de réception, ou signifié par un shérif adjoint ou un agent de police.

La date à laquelle l'avis est considéré « donné » est la date à laquelle il est remis en personne au locataire, ou la date à laquelle il est reçu par le locataire après avoir été envoyé par courrier certifié ou recommandé avec accusé de réception, ou la date de signification par un shérif adjoint ou un agent de police.

Droit à l'occupation continue (période de préavis)

Vous avez le droit de rester dans votre logement pendant un an à compter de la date de réception du présent Avis ou jusqu'à la fin de la durée du bail, la période la plus longue étant retenue, avant d'être obligé de quitter le logement. Si vous êtes une personne âgée, handicapée ou à revenus faibles ou modérés, vous avez le droit de rester locataire de votre logement pendant cinq ans à compter de la date de réception du présent Avis ou jusqu'à la fin du bail, selon la période la plus longue, avant d'être obligé de quitter le logement. Vous avez droit à cette période de préavis, que votre contrat de location soit un bail ou une convention de location mensuelle à discrétion. Si vous êtes une personne âgée, handicapée ou à revenus faibles ou modérés, veuillez en informer le propriétaire de votre logement.

Si votre propriétaire conteste que vous êtes une personne âgée, handicapée ou à revenus faibles/modérés, il se peut que vous deviez lui fournir une preuve de votre statut.

Vous trouverez ci-dessous les définitions des termes « handicapé », « personne âgée » et « revenus faibles ou modérés » :

Locataire handicapé : locataire qui a une déficience physique ou mentale à la date à laquelle l'avis a été remis ou aurait dû être remis, qui (1) limite considérablement la capacité de cette personne à prendre soin d'elle-même, à effectuer des tâches manuelles, à marcher, à voir, à entendre, à parler, à respirer, à apprendre ou à travailler ; ou (2) limite considérablement le choix de logements appropriés pour cette personne ou limite considérablement la capacité de cette personne à chercher un nouveau logement ; ou (3) répond aux dispositions liées au handicap contenues dans la définition des « personnes handicapées à faible revenu » dans G.L. c. 121B § 1, à condition que la dépendance à l'alcool ou à toute substance contrôlée ne soit pas la base de la détermination du handicap.

Locataire âgé : locataire âgé de 62 ans ou plus à la date à laquelle l'avis a été remis ou aurait dû être remis.

Locataire à revenus faibles ou modérés : Si les revenus combinés de toutes les personnes vivant dans le logement, pour les 12 derniers mois précédant immédiatement la date à laquelle l'avis a été remis ou aurait dû être remis, étaient inférieurs à 80 % du revenu médian de la région pour la taille de votre ménage, alors votre ménage est « à revenus faibles ou modérés ». Voir le tableau ci-dessous pour plus de détails sur ces directives liées aux revenus.

Revenus faibles/modérés maximum (80 % du revenu médian de la zone), 2021	
Taille du ménage	Limite de revenus
Une personne	67 700 \$
Deux personnes	77 350 \$
Trois personnes	87 000 \$
Quatre personnes	96 650 \$
Cinq personnes	104 400 \$
Six personnes	112 150 \$

Droit de prolonger les conditions du contrat de location

Si la période de préavis d'un an ou de cinq ans mentionnée ci-dessus est plus longue que la durée de votre location prévue dans votre contrat de location, le propriétaire **doit** prolonger la durée de votre bail pour qu'elle coïncide avec l'expiration de la période de préavis.

Droit d'achat

Vous avez le droit d'acheter votre unité locative *avant* qu'elle ne soit mise sur le marché. On doit vous offrir la possibilité d'acheter le logement à des conditions qui sont essentiellement les mêmes ou plus favorables que celles auxquelles le propriétaire proposera le logement en vente au public ou à une tierce partie. Si votre logement est éliminé, soit par démolition, soit par combinaison avec un autre logement, vous avez toujours le droit d'acheter une unité dans la propriété convertie. Si plusieurs locataires cherchent à obtenir la même unité, la ville organisera une loterie pour déterminer lequel pourra l'acheter. Pour plus d'informations sur les cours et les programmes d'accession à la propriété, contactez le Centre du logement de Boston/ Boston Home Center au 617-635-4663.

Droit aux prestations de relogement

Si vous n'achetez pas votre unité locative ou une autre unité locative dans le bâtiment, vous avez droit à une prestation de relogement d'un montant de 10 000 \$ par unité, ou de 15 000 \$ par unité si vous êtes une personne âgée, handicapée ou à revenus faibles/modérés, à condition de libérer l'unité dans la période de préavis. Les prestations liées au relogement doivent être versées dans les dix jours suivant votre départ. Toutefois, si vous avez besoin de ces fonds à l'avance pour déménager, le propriétaire peut effectuer des paiements directement à votre entreprise de déménagement, à votre agent immobilier, à votre entrepôt ou à votre nouveau propriétaire avant que vous ne déménagiez, à votre demande et une fois que vous lui aurez fourni la confirmation de votre nouvel appartement.

Droit de résiliation du bail

Vous avez le droit de résilier votre contrat de location sans pénalité, à condition de donner un préavis écrit au propriétaire au moins trente (30) jours avant votre départ. Le propriétaire ne peut pas résilier votre bail pendant la période de préavis, sauf en cas de non-paiement du loyer ou d'une autre violation substantielle de votre contrat de location.

Droit à une aide à la recherche de logement

Un locataire qui est âgé, handicapé ou à revenus faibles/modérés a droit à l'aide du propriétaire pour trouver un appartement comparable à Boston et, si le locataire le demande, dans le même quartier de la ville de Boston où il réside, pour un loyer égal ou inférieur au loyer que ce locataire payait pour son logement au moment de la réception du préavis.

Rénovations pendant la période de préavis

Vous avez le droit d'être libre de toute perturbation déraisonnable et de toute violation de la jouissance paisible en raison de la réhabilitation, des réparations ou des améliorations effectuées par le propriétaire pendant la période de préavis.

Droit de demander une audience

Si, à un moment donné, l'une des parties (locataire ou propriétaire) estime que l'autre ne respecte pas les exigences de l'arrêté sur la conversion en copropriété ou en coopérative, elle peut demander une audience auprès du Bureau de stabilité en matière de logement (Office of Housing Stability) ou du Département des services d'inspection (the Inspectional Services Department), selon le cas. La présence de la partie demandeuse est obligatoire ; la présence de l'autre partie est autorisée et facultative. Les deux parties seront informées de ces audiences. Une fois l'audience fixée, vous serez informé du lieu, de l'heure et de la date de l'audience. Veuillez contacter 617-635-3880 pour toute question sur la programmation d'une audience de conformité ou **si vous avez besoin d'un interprète**.

L'arrêté sur la conversion en copropriété ou en coopérative (The Condominium and Cooperative Conversion Ordinance) est disponible sur le site web de la ville de Boston à l'adresse suivante : boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance. Une copie peut également être fournie sur demande.

Si vous avez des questions ou des préoccupations, veuillez appeler au 617-635-3880 ou envoyer un e-mail à l'adresse condocoop@boston.gov.